

2009年土地估价师考试：应用市场比较法估价土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645136.htm

应用市场比较法估价，要按照《规程》规定，选择具有替代性的、估价时点近期的，市场上交易的类似比较实例，进行因素比较作适当修正后，确定待估宗地的土地价格，要求比较实例不得少于三个。估价中，除要求选择的实例与估价对象属于同一供应圈、用途一致，在地域上属近邻区域或类似区域外，对比较实例选择、比较因素选择、因素条件的比较及因素修正有以下的具体要求：

：1、比较实例选择 所选实例应是实际交易实例，并说明案例的具体坐落(门牌号和宗地号)。比较案例选择(大于或等于三个)要求： 与待估宗地属同一供应圈(即尽量在同区域、同级别，且基础设施完善程度相近。如同区域无案例，可选择邻近区域或同一级土地内的类似区域的交易案例，但选择案例的交易价格不能相差太大，根据经验不能超过25%)。

与待估宗地用途应相同或相似(按用地类型细类)，如无用途相同案例，可选择用途相近。例如待估宗地用途为住宅可选择商住，如工业可选择仓储，前提是已有一至二个与待估宗地用途相同的交易案例。用途不一致时应设用途修正。

百考试题论坛 与待估宗地的交易类型(价格类型)相同，交易类型一般包括出让，转让，股份制改造，租赁，抵押等。如选择交易案例的交易类型与待估宗地的 a：如果市场比较稳定且交易较少，比较的有效期限可延长，即选择几年的交易案例用于比较(最长不超过三年). b：如市场变化比较快且交易活跃，则比较的有效期要缩短(最长不超过1至2年)，一般交易

案例的有效期最长不超过三年。 交易案例必须为正常交易(即成交价格为正常价格或可修正为正常价格)。所谓正常交易应是公开、平等、自愿的交易。 价格内涵要一致，比如开发程度、市区的五通一平与郊区的差异：是基底的价格还是含分摊面积的价格等。按上述要求选择好比较案例后，分别进行描述，描述内容(如有可能，最好到现场查看)如下：1、交易实例状况：a座落位置、形状、地质.b水、电、路、讯、暖等基础设施 c商业繁华、交通等环境条件 d土地利用现状与规范用途 e有关地上建筑物的基本情况 f权利状况和土地使用年限等 2、成交价格包括房地总价、土地总价、房屋总价及相应的单价和房屋租赁等内容，同时说明价格类型、价格水平及种类等。 3、付款方式包括：一次付清、分期付款及比例、抵押贷款比例、租金支付支付等内容。 4、成交日期一般描述包括使用单位、位置、四至、用途、面积、规划条件(如建筑面积、容积率、建筑密度等)、土地等级、土地开发程度、期日交易、土地使用年限、交易类型、交易情况、交易价格等。区域因素及个别因素等条件按用途不同选择见因素选择内容。来源：www.100test.com 2、因素选择 估价时选择的比较因素，应包括影响地价的全部主要因素，主要是区域因素和个别因素。以上因素要与报告第二部分分析的地价影响因素对应，不得漏掉重要因素，必要时应说明进行因素选择的依据。选择因素的原则：结合待估宗地所处区位及用途选择因素，用途不同影响地区地价的因素有差异，且影响程度不同。类型不一致，应进行交易类型的修正(除抵押评估外，一般不选择抵押实例)。成交日与待估宗地的估价期日应接近。百考试题论坛 选择地价影响因素时要全面分析，

不要漏掉重要影响因素，且选择因素要与报告第二部分分析的地价影响因素对应，必要时应说明进行因素选择的依据。

因素选择正常情况下选如下因素，特殊情况相应增删因素：

交易日期(必选) 交易情况(必选) 交易类型(必选) 土地使用年限(必选) a基础设施善(用几通一平反映) b商业繁华度(商业用地选用与城市中心、商业中心距离远近反映) c对外交通便捷度(用距火车站、长途汽车站、码头等距离来反映) d道路通达度(用道路类型、宽度反映) e公交便捷度(商业用地选用公交路线、站点分布及距离来反映) f环境质量优劣度 g产业集聚(工业用地选) 更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com